

LA DÉCONFITURE DES SCPI FISCALES PLOMBE DES MILLIERS D'ÉPARGNANTS

Ces produits immobiliers adossés à une réduction d'impôt arrivent en fin de vie avec des pertes atteignant parfois 50 à 70 % pour les petits porteurs.



C'est la douche froide pour les milliers d'épargnants qui ont cru aux promesses mirobolantes des SCPI fiscales, ces produits immobiliers qui promettaient d'offrir 20 à 30 % de réduction d'impôt sur les sommes investies (via les dispositifs Malraux ou déficit foncier dans l'ancien, Robien ou Scellier dans le neuf...) et des rendements corrects. Las. Ces placements très populaires dans les années 2000 arrivent aujourd'hui en fin de vie. Et les immeubles détenus par ces fonds sont en train d'être vendus. Les milliers de particuliers qui y ont placé une partie de leurs économies découvrent effarés que certains de ces placements ne valent plus grand-chose. Les prix des parts – chacune étant une fraction de la valeur du portefeuille – ont dégringolé pour certaines de ces SCPI de 50 à 70 % par rapport à leur valeur initiale, selon les estimations les plus récentes, et ce malgré la flambée des prix de l'immobilier ces vingt dernières années. Quant aux rendements issus des loyers, ils peinent à dépasser 1 ou 2 % par an.

DUR RETOUR SUR TERRE

« Je suis en colère », avoue Philippe, qui a placé son argent dans plusieurs SCPI Malraux – dont le principe est d'investir dans des immeubles historiques de centre-ville avec travaux – de la société Inter Gestion, un des poids lourds du secteur. « On s'aperçoit que les immeubles ont été achetés trop cher dans des villes secondaires et que les travaux réalisés ont été faits en dépit du bon sens. À la revente, plusieurs années après, ces biens valent beaucoup moins que ce qu'ils ont coûté. » Un dur retour sur terre pour ces particuliers qui s'attendaient au moins à retrouver leur mise après vingt ans. D'autant que sur les recommandations de banquiers ou de conseillers financiers peu scrupuleux, certains ont même acquis ces parts de SCPI avec un crédit in fine – dont on ne paye que les intérêts pendant la durée de l'em-

prunt, avec remboursement du capital à la sortie. Ils doivent rembourser de leur poche le capital perdu. La double peine, en quelque sorte. « Ces produits ont été vendus en attirant l'attention sur l'économie d'impôt que les clients pouvaient réaliser, sur la qualité des biens achetés et sur les revenus issus des locations. Ils n'ont jamais été présentés comme des investissements à fonds perdu », explique M^e Xavier Le Feuvre, avocat pour le cabinet Goethe qui défend près de 400 épargnants ayant investi dans différentes générations de SCPI du groupe Inter Gestion. Pour autant, cette société n'est pas la seule concernée par ces déboires. Des géants comme Amundi, ou encore des spécialistes comme Advenis ou Urban Premium, connaissent ou s'exposent aux mêmes genres de difficultés, principalement sur le dispositif Malraux. Ils ont pour la plupart investi dans les cœurs de villes peu chères – Béziers, Saintes, Perpignan, Carpentras... – afin de maximiser les travaux, donc l'économie d'impôt. « Les prix dans ces localités n'ont pas augmenté comme le reste du marché en France, voire ont pu baisser par endroits, ce qui n'a pas permis d'amortir les frais souvent élevés sur ces produits », se défend Gilbert Rodriguez, PDG d'Inter Gestion. Une évolution qui n'étonnera toutefois guère les connaisseurs de ces zones. D'ailleurs, les autres SCPI fiscales – déficit foncier, Robien, Scellier... – qui n'ont pas ces contraintes d'emplacement ne vont pas beaucoup mieux. Elles affichent des baisses de valeur situées entre 15 et 40 % du prix des parts, après quinze ou vingt ans de détention. Une décote qui reste élevée et qui dans certains cas ne couvre pas l'économie d'impôt réalisée à la souscription. « Certains fonds ont été très mal gérés, estime Pierre Garin, directeur du pôle immobilier chez le courtier Linxea. Le résultat, c'est que ces produits sont beaucoup moins plébiscités aujourd'hui. » On le comprend aisément au vu de leurs performances souvent désastreuses.

Jorge Carasso